

地产速递



距离  
上海奥林匹克花园三期绿韵风华  
7月7日正式发售  
还有2天  
倒计时

复地北桥城开“铂客”了

莘庄向南,闵行区最大的别墅社区之一复地北桥城,七月下旬将推出新房源——铂客公寓。据悉,这批房源总计 74 套,沿都市路全线铺开,风景视野非常开阔。它的特别之处在于,即可当作是个性化时尚居所,又可以注册公司成为迷你工作室,功能的多样性以及身在别墅区的高贵品质,定会再次受到沪上创业一族的热

热烈追捧。(策源)

福运庄园百万总价受关注

日前,淀山湖畔的景观别墅福运庄园因其独特的地中海风情和百万总价引起了市场的关注。

福运庄园位于淀山湖镇中心位置,拥有天然护城河。值得一提的是,福运山庄在淀山湖天然水景的基础上有所创新,在中国传统水乡营造出独特的地中海风情。除了白墙、红瓦、毛石等基本地中海元素,小区还通过白墙筒瓦的大面积使用、门窗切面造型的多样性和挑高阳台等手段多方位、多角度提升视觉张力,丰富景观层次。而四重绿化的植被中西交融,更平添了福运山庄的独特风情。

小区附近教育医疗设施配套完善,并享有超市、银行、酒店、高尔夫等资源,人居氛围浓重。另外,福运山庄距上海虹桥机场仅 28 公里,总价也仅在百万左右,如此一来,该项目成为上海市民的关注焦点便不足为奇了。(任冶琛)

亚太广场吸引江浙沪客户

日前,昆山花桥国际商务城首座 5A 甲级写字楼“亚太广场”盛大开盘。江、浙、沪三地企业客户纷纷组团观摩,其商业价值得到有力验证。

昆山花桥国际商务城,规划面积 50 平方里,江苏省目前惟一省级 CBD,由美国麦肯锡公司以国际的视野和高起点商务策划,背靠苏南制造业产业基地,对接国际经济、金融、商务、航运中心的上海,坐拥苏沪两地优势。花桥国际商务城第一批项目亚太广场、希尔顿酒店、中国采购中心、昆山物流园均在建设中,上海的安亭汽车城、F1 赛道等近在咫尺。

亚太广场是商务城中首个 5A 甲级写字楼,项目东距上海边界 200 米,南望沪宁高速,距沪宁高速花桥入口 100 米,由浙江亚太高科股份有限公司投资 8 亿元建造,是商务城核心区首个标志性综合商务项目。(李正浩)

特别关注

经济别墅悄然升温

别墅成交量分类占比图

(按套均总价分)

500-600万元  
243套  
6%

600-1000万元  
249套  
6%

1000万元以上  
146套  
4%

300-500万元  
755套  
19%

300万元以下  
2490套  
65%

(按单价分)

15000-20000元/平方米  
510套  
13%

20000元/平方米  
以上,312套  
8%

8000元/平方米  
以下,882套  
23%

10000-15000元/平方米  
1144套  
29%

8000-10000元/平方米  
1035套  
27%

(按套均面积分)

400-500平方米  
135套  
3%

600-800平方米  
41套  
1%

800平方米以上  
15套  
0%

300-400平方米  
581套  
15%

200-300平方米  
1878套  
52%

200平方米以下  
1089套  
28%

(从套均总价、单价、套均面积看,经济型别墅占别墅市场成交总量的比例分别达到 65%、79%、80%,占据大半壁江山)

●79%成交别墅单价低于 1.5 万

●配套交通决定市场反应

详见本报 B14、B15 版

创智天地写字楼爆出 1.0 美元/天/平方米,直逼 CBD 区域甲级写字楼

高租金难以领涨五角场写字楼

近期瑞安集团开发的创智天地写字楼爆出 1.0 美元/天/平方米的租金,直逼 CBD 区域甲级写字楼,使五角场板块写字楼市场再次成为业界关注的焦点。

办公楼租金的影响因素除了物业自身的品质之外,更多地取决于物业所处区域的商务氛围、配套程度、交通条件以及产业结构等外部因素。因此,在探讨这一租金水平是否合理之前,必须先对其所处的五角场板块进行一个界定。由于历史原因,整个杨浦区的楼宇经济起步较晚,且物业的总体品质不高。而近年来,五角场城市副中心的规划定位推动了板块整体发展,尤其是写字楼市场已经成为杨浦乃至整个北部城区最为活跃的板块之一。

副中心规划带动区域写字楼市场发展

按照市政府未来规划,五角场地区将建设成为上海城市副中心、市级商业中心和公共文化活动中心。其规划建设的主要目标在于分解本市中央商务区的公共服务功能,并服务于本市东北部地区。依

靠政府不断的公共设施投入和开发,未来五角场区域将形成立体的交通网络,由高架道路、车行道、人行地道、下沉式广场及地铁 10 号线五层立体构筑而成。

在“城市副中心”和“知识杨浦”的双重规划作用下,五角场板块的远景被放大,供求双方对区域前景的普遍看好,导致区域呈现供需两旺的局面,写字楼的租金和售价均有不同程度的提升,另一方面,在五角场城市副中心规划的推动下,新增项目大量集中供应和公共设施的不断完善升级,预计板块在 2008 年底至 2009 年发展成熟。

在售写字楼项目差异较大

目前区域内在售的写字楼不多,且产品差异较大,均价在 10000-18000 元/平方米之间。值得一提的是,位于国权路 39 号近黄兴路段的财富国际广场,总建筑面积约 18 万平方米,涵盖了酒店式办公楼、公寓式办公楼、综合办公楼、独栋别墅式办公等多种产品类型,在区域内并尚无其他类似项目。

写字楼总体租金水平不高

相对于徐家汇来说,五角场的

目前五角场商圈中心及其辐射范围共有 9 幢办公楼投入使用,已投入使用办公楼体量达 223000 平方米。包括了早期的商住两用房,整体办公楼品质不高,投入使用时间都在 2004 年以前,物业服务水平及配套设施较为薄弱,导致租金水平较低,主力租金为 1.4-3.0 元/平方米/天。

办公楼出租情况良好,除沪东金融大厦由于办公成本较高而出租率在 85%左右外,其余 8 幢办公楼出租率都在 90%以上,从一定程度上说明了区域内对中高端办公物业的需求较为急迫。同时由于两个大型销品茂上海万达商业广场和百联又一城相继开业,区域配套升级,使得五角场租金均有稳步上升,比 2006 年年底租金平均增幅达到 10%。值得一提的是,五角场板块写字楼仍以创业型和区域内客户为主,承受力比较受限,1 美元/天/平方米的租金在现阶段尚缺乏强有力的市场支撑。

区域定位明确吸引客户

定位起点高出很多,主要目标在于分解本市中央商务区的公共服务功能,并服务于本市东北部地区。从一定程度上说,正是因为看到了徐家汇的发展过程,才导致五角场的定位能够摆脱短期的利益需要,站在一个更高的城市发展需求的高度上来进行定位。但是,对于写字楼市场而言,这种大规划、大开发的模式,加上五角场原有产业结构的特性,在短期内必然会带来供应量与客户支撑的矛盾。

随着区域配套的不断完善和升级,可达性增强,以及区域自身定位的明晰,会对区域外客户的吸引力越来越大,从而导入更多的客流,成为真正意义上的城市副中心,这都需要一个相当的过程。

就目前而言,由于五角场的配套设施尚未完全成型,客流的导入难度较大,写字楼市场主要依赖于区域原有企业客户和初创型企业支撑,对价格变动敏感,导致总体租金水平偏低。在这种情况下,1 美元/平方米/天的租金显然不具备代表意义,领涨区域写字楼整体租金水平的可能性不大。(策源机构 咨询研发中心)



网络联播



策源 RESOURCE

主 持:程友进 李孟珂

执 行:韩冬 程宁 梅虹 房蓉